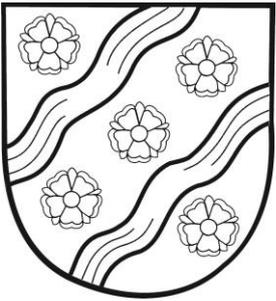


Sitzungsvorlage zur Sitzung des Gemeinderats	Nr. 73 / 2022 am 26.07.2022
--	---

STARZACH



Bürgermeister

TOP 9	öffentlich
--------------	-------------------

BETREFF:
Antrag Familie Mayer zum Erwerb des gesamten Gebäudes „Schlossscheuer II“ sowie von Teilflächen des Flurstücks 128/10
Hier: Sachstandsbericht sowie Beratung und Entscheidung über das weitere Vorgehen

ANLAGEN:	
Anlage 1:	Ergebnis Abstimmungsgespräch Familie Mayer vom 03.05.2022

Starzach, 15.07.2022	 Thomas Noé Bürgermeister
----------------------	---

SACHDARSTELLUNG:

Es wird auf die bisherigen Informationen, Beratungen und Beschlussfassungen, insbesondere auf die Beratung und Beschlussfassung der öffentlichen Sitzung vom 08.03.2021 (vgl. Drucksache 15/2021) verwiesen.

Es fanden u.a. zwei Informationsveranstaltungen im Bürgerhaus Felldorf statt, um zusammen mit Vereinsvertretern aus Felldorf sowie interessierten Einwohnerinnen und Einwohnern Nutzungskonzepte für den verbleibenden gemeindeeigenen westlichen Teil der Schlossscheuer II auszuarbeiten. Die eingegangenen Nutzungskonzepte wurden bei der Informationsveranstaltung am 12.04.2022 vorgestellt und besprochen. Hierbei hat der Unterzeichner die Sicht der Verwaltung dargelegt. Den Gremiumsmitgliedern gingen die Nutzungskonzepte per Mail vom 08.04.2022 zu.

Am 03.05.2022 fand ein weiteres Abstimmungsgespräch mit Familie Mayer statt. Familie Mayer zeigte hierbei Interesse, das gesamte Gebäude der Schlossscheuer II zu erwerben und den westlichen Teil an die Gemeinde u.a. für Lagerzwecke von Vereinen zu vermieten. Weiterhin wurde besprochen, dass der bisher zum Verkauf vorgesehene Teil des Flurstücks 2504 zur Herstellung von Parkplätzen nicht erfolgen soll und die Flächen im Eigentum der Gemeinde Starzach bleiben, da sich die Anforderungen an die notwendigen Stellplätze verändert haben.

Folgende Kauf- bzw. Mietkonditionen wurden abgestimmt:

1. Der Kaufpreis für das ganze Gebäude beträgt 1,00 €.
2. Der Kaufpreis für die Parkplatzflächen im Innenhof sowie der Grundstücksflächen des neuen Flurstücks „Schlossscheuer II“ soll einheitlich 77 €/m² betragen (siehe hierzu auch Ziff. 3 des Gemeinderatsbeschlusses vom 08.03.2022).
3. Der Mietvertrag mit der Gemeinde soll zunächst über 20 Jahre abgeschlossen werden. Er verlängert sich automatisch um jeweils fünf Jahre, sollte er nicht rechtzeitig ein Jahr vorher gekündigt werden. Der jährliche Mietpreis beträgt für alle angemieteten Flächen (Scheunenteil West) insgesamt 1,00 € zzgl. möglicher Nebenkosten (z.B. Anteil gesplittete Abwassergebühr, Grundsteuer, Gebäudeversicherung etc.). Der Gemeinde wird ein einseitiges jährliches Kündigungsrecht eingeräumt.
4. Die Gemeinde Starzach beteiligt sich entsprechend der Mietfläche an den Kosten der notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen bzw. den Maßnahmen der Handlungsempfehlung entsprechend dem Untersuchungsbericht der Reck und Gass Ingenieurgesellschaft Bauwesen mbh + Co.KG, Horb a.N. (siehe Beratung und Beschlussfassung zu TOP 4 der öffentlichen Sitzung vom 08.03.2021). Sollte das Mietverhältnis vor Ablauf von 20 Jahren gekündigt werden, erstattet die Familie Mayer anteilig 5 % pro Jahr der geleisteten Zahlungen an die Gemeinde zurück.

Was die ausstehende Nutzungsänderung bezüglich der Schlossscheuer III (Flst. Nr. 128/3, Eigentum der Familie Mayer) betrifft, wurden aktuell weitere Unterlagen bei der Baurechtsbehörde eingereicht. Hierzu ist anzumerken, dass gegenüber den bisherigen Antragsunterlagen eine Begrenzung der Personenzahl von 190 auf 164 erfolgen und der Stellplatzschlüssel von 8 auf 6 angepasst werden soll. Mit einer Genehmigung ist nicht vor Oktober 2022 zu rechnen.

Was die Thematik „Energieversorgung/Heizungssanierungen“ im Bereich des Schlosshofareals bzw. weiterer kommunaler Gebäude in Felldorf betrifft, gibt es aktuell leider keine weiteren Erkenntnisse. Erfreulich ist, dass zumindest ein Honorarangebot für mögliche Planungsleistungen Anfang Juli bei der Gemeindeverwaltung nach mehrmaliger Nachfrage eingegangen ist. Seitens der Familie Mayer besteht das Interesse, dass der Gemeinderat über das modifizierte Angebot berät und entscheidet, damit die Familie Mayer und die Gemeinde mehr Planungssicherheit haben.

Abschließend bleibt anzumerken, dass sich vor Wochen ein weiterer Interessent für die Schlossscheuer II bei der Gemeindeverwaltung gemeldet hat. Im Anschluss daran fand zwischen dem Interessenten und dem Unterzeichner eine Ortsbegehung statt. Auch wurde Kontakt zur Familie Mayer hergestellt, um Möglichkeiten einer gemeinsamen Umsetzung abzustimmen. Letztendlich aus Kostengründen hat der Interessent sein Interesse zurückgezogen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Aus Sicht des Unterzeichners sollte der Gemeinderat nach vielen Jahren eine Entscheidung abschließend treffen. Auch wenn der Unterzeichner andere Vorstellungen für die Entwicklung und Nutzung der Schlossscheuer II in den zurückliegenden Jahren hatte, sieht er mit dem Angebot der Familie Mayer und dem Fehlen an weiteren realisierbaren Alternativen eine gute städtebauliche Möglichkeit, das Gesamtensemble des Schlosshofareals Felldorf auf Dauer zu erhalten.

Da wie im Sachvortrag bereits erwähnt nach der Sommerpause mit Erteilung der Nutzungsänderung der Schlossscheuer III zu rechnen ist, wird der Unterzeichner wie zugesagt einen Gesprächs- bzw. Ortstermin mit den Anwohnern und Eigentümern des Baugebietes „Dorfgärten 1. Änderung“, Felldorf, nach der Sommerpause vereinbaren.

Je nach Beschlussfassung hat dies aus Sicht des Unterzeichners auch Auswirkungen auf die bisherige Beschlussfassung vom 08.03.2021 (z.B. Ziff. 4, 5 und 9).

Da ein Notartermin vor der Sommerpause nicht mehr stattfinden kann (siehe auch Ziff. 8 des Beschlusses vom 08.03.2021) schlägt der Unterzeichner vor, für die notwendigen Stellplätze im Innenhof eine Baulast bis zum Eigentumsübergang zu übernehmen.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:

Aktuell noch nicht zu beziffern.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachstand zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt, das gesamte Gebäude der Schlossscheuer II zu den o.a. Konditionen zu verkaufen.
3. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung zum Abschluss eines Mietvertrages zu den o.a. Konditionen.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, zusammen mit Familie Mayer und der Reck und Gass Ingenieurgesellschaft Bauwesen mbh + Co.KG, Horb a.N., die notwendigen Maßnahmen entsprechend dem vorgestellten Untersuchungsbericht vorzubereiten und umzusetzen. Es erfolgt eine finanzielle Kostenbeteiligung der Gemeinde mit Vereinbarung einer Rückzahlungsverpflichtung seitens der Familie Mayer wie dargestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Haushaltsmittel bereitzustellen.
5. Der Übernahme einer Baulast bezüglich der notwendigen Stellplätze im Zusammenhang der Nutzungsänderung der Schlossscheuer III durch die Gemeinde wird zugestimmt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.